

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
НОВОУСМАНСКОГО РАЙОНА  
«НОВОУСМАНСКИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТДЕЛ»**

**Юридический адрес: 396310, Воронежская область, р-н Новоусманский,  
с. Новая Усмань, ул. Ленина, д. 278  
тел. 8-(47341)-5-47-40**

Утвержден  
постановлением администрации  
Новоусманского  
муниципального района  
Воронежской области

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
прилегающей к земельному участку, расположенному по адресу: Воронежская  
область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, 198-а,  
кадастровый номер земельного участка: 36:16:0102018:211

**01/ПМТ-24-ОЧ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**с. Новая Усмань  
2024**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
НОВОУСМАНСКОГО РАЙОНА  
«НОВОУСМАНСКИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТДЕЛ»**

**Юридический адрес: 396310, Воронежская область, р-н Новоусманский,  
с. Новая Усмань, ул. Ленина, д. 278  
тел. 8-(47341)-5-47-40**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
прилегающей к земельному участку, расположенному по адресу: Воронежская  
область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, 198-а,  
кадастровый номер земельного участка: 36:16:0102018:211**

**01/ПМТ-24-ОЧ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**И.о директора**

**Пасморнова Т.Н.**

**Кадастровый инженер**

**Грачева А.А.**

**с. Новая Усмань  
2024**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ****Состав проекта межевания территории**

<b>№ п/п</b>	<b>Разделы проекта межевания</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Основная часть (утверждаемая часть)</b>	
1	Пояснительная записка
2	Графические материалы
2.1	Чертеж межевания территории, прилегающей к земельному участку, расположенному по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, 198-а, кадастровый номер земельного участка: 36:16:0102018:211 М 1:1000
<b>Материалы по обоснованию (обосновывающая часть)</b>	
3	Пояснительная записка
4	Графические материалы
4.1	Чертеж границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территорий, местоположения существующих объектов капитального строительства, границ особо охраняемых природных территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. М 1:1000

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ****Оглавление**

	Введение	5
I	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, а также возможные способы их образования, с указанием перечня координат характерных точек этих участков в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области	7
II	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	8
III	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	9
IV	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков	9
V	Сведения о границах территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ	10
VI	Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории, с указанием перечня координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области.	11
VII	Сведения о границах территории, в отношении которой предполагается установление сервитутов, с координатным описанием характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области	11

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ****Пояснительная записка****ВВЕДЕНИЕ**

Проект межевания территории предполагает образование земельного участка, путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Проектом межевания территории предполагается образовать земельный участок :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 36:16:0102018:211, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Алексеевского, 198-а и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

Разработан на основании **Генерального плана Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области**, утвержденного Решением Совета народных депутатов Новоусманского муниципального района Воронежской области от 12.07.2023 г. № 340 «Об утверждении генерального плана Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области» (далее – Генеральный план),

- **Правил землепользования и застройки Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области**, утвержденных приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 27.10.2023 г. № 45-01-04/1066 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области» (далее – Правила землепользования и застройки), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов Новоусманского муниципального района Воронежской области.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется: 1) для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; 2) для установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Согласно ч. 4 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации видами документации по планировке территории являются проект планировки территории и проект межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа, функциональной зоны. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

## **I. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, а также возможные способы их образования, с указанием перечня координат характерных точек этих участков в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области**

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним;

- учитывались границы существующих землепользований.

Границы образуемых участков отображены в прилагаемой графической части.

К сохраняемым на территории проектирования относятся все участки с уточненной площадью, поставленные на учет в Едином государственном реестре недвижимости:

- 36:16:0102018:29, адрес: Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Ростовская, 51 б, площадь: 2 000 кв. м, вид разрешенного использования: магазины;

- 36:16:0102018:891, адрес: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Ростовская, площадь: 4 кв. м, вид разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг.

Проектом межевания территории предполагается в границах кадастрового квартала 36:16:0102018 и территориальной зоны «Общественно – деловая зона села Новая Усмань ОД/1» (часть) сформировать земельный участок, образованный в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 36:16:0102018:211 и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, согласно таблице 1.

Исходный земельный участок с кадастровым номером 36:16:0102018:211, расположенный по адресу: Воронежская область, р-н Новоусманский, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, 198-а, имеет площадь 1500 кв. м, категория земель - земли населённых пунктов, вид разрешенного использования - для строительства кафе.

Вновь образованный земельный участок :ЗУ1 образуется из частей :211/п1 и :Т/п1.

:ЗУ1=:211/п1 + :Т/п1=1500 кв. м + 2293 кв. м=**3793 кв. м.**

Таблица 1 - Перечень образуемых земельных участков и сведения об их площади, в том числе возможные способы образования и вид разрешенного использования

№ п/п	Обозначение земельного участка	Категория земель	Площадь, кв. м	Способ образования	Вид разрешенного использования, код
1	:ЗУ1	Земли населенных пунктов	3793	Образование путем перераспределения земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена	4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание

Формирование земельного участка выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, границ земельных участков, предоставленных физическим и юридическим лицам под различные виды деятельности, фактического использования территории.

На образуемом земельном участке расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 36:16:0102018:648 – нежилое здание с наименованием «Шашлычная» площадью 52,4 кв. м, 36:16:0102018:629 – нежилое здание с наименованием «кафе-бар "Ермак"» площадью 141,4 кв. м, 36:16:0102018:632 – объект незавершенного строительства площадью застройки 279.5 кв. м.

**II. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Проектом межевания территории по образованию земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 36:16:0102018:211, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Алексеевского, 198-а и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена не предлагается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

### III. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Образуемый земельный участок :ЗУ1 относится к категории земель - земли населенных пунктов. Координирование объектов землепользования выполнено в системе координат МСК-36, зона 36.1 на основе предоставленного топографо-геодезического материала. Ведомость координат поворотных точек границы земельного участка представлена в таблице 2.

Таблица 2 – Ведомость координат поворотных точек границы земельного участка

№ п/п	Имя точки	X, м	Y, м	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования
<b>36:16:0102018:211:ЗУ1</b>					
1	н1	507 203,69	1 314 208,85	3793	4.6 Общественное питание  4.7 Гостиничное обслуживание
2	н2	507 178,40	1 314 224,99		
3	н3	507 160,91	1 314 235,49		
4	н4	507 126,46	1 314 255,37		
5	н5	507 116,03	1 314 250,86		
6	н6	507 135,84	1 314 205,04		
7	н7	507 147,01	1 314 176,90		
8	н8	507 165,74	1 314 172,82		
9	н9	507 187,94	1 314 177,75		
10	10	507 195,28	1 314 186,55		
1	н1	507 203,69	1 314 208,85		

Исходный земельный участок с кадастровым номером 36:16:0102018:211 имеет вид разрешенного использования - Для строительства кафе.

Образуемый земельный участок :ЗУ1 имеет вид разрешенного использования - 4.6 Общественное питание, 4.7 Гостиничное обслуживание.

### IV. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков

В границах проектирования леса (лесные участки) отсутствуют.

**V. Сведения о границах территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области.**

**Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ**

Территорией проектирования является территориальная зона **ОД/1 – общественно-деловая зона села Новая Усмань (часть)**, находящаяся по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань улица Алексеевского и входящая в границы кадастрового квартала 36:16:0102018.

Площадь территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания – Общественно-деловая зона села Новая Усмань ОД/1 (часть) составляет 0,69 га (6936 кв. м).

Площадь образуемого в границах территории проектирования в результате перераспределения земельного участка :ЗУ1 составляет 0,3793 га (3793 кв. м).

Перечень координат части территориальной зоны - Общественно-деловая зона села Новая Усмань – ОД/1, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, приведен в таблице 3.

*Таблица 3* - Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания - Общественно-деловая зона села Новая Усмань – ОД/1 (часть)

№ п/п	Имя точки	X, м	Y, м	Дирекцион. угол	S, м
<b>Общественно – деловая зона села Новая Усмань ОД/1 (часть)</b>					
1	1025	507 193,89	1 314 113,97		
2	1026	507 196,89	1 314 132,98	81° 1,9'	19,25
3	1027	507 181,06	1 314 169,48	113° 26,8'	39,78
4	1028	507 195,28	1 314 186,55	50° 12,3'	22,22
5	1029	507 203,86	1 314 209,29	69° 19,7'	24,30
6	1030	507 101,78	1 314 272,28	148° 19,4'	119,95
7	1031	507 111,86	1 314 246,04	291° 0,8'	28,11
8	1032	507 137,39	1 314 184,82	292° 38,2'	66,33
9	1033	507 170,20	1 314 104,35	292° 10,9'	86,90
10	1034	507 174,56	1 314 105,75	17° 48,1'	4,58
1	1025	507 193,89	1 314 113,97	23° 2,2'	21,01

**VI. Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории, с указанием перечня координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области.**

Утверждение красных линий на рассматриваемой территории данным проектом межевания не предусматривается.

**VII. Сведения о границах территории, в отношении которой предполагается установление сервитутов, с координатным описанием характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области**

В рамках настоящего проекта межевания не предлагается установление сервитутов.

### Ведомость чертежей

№ листа	Наименование	Масштаб	Примечание
1	Чертеж межевания территории, прилегающей к земельному участку, расположенному по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Алексеевского, 198-а, кадастровый номер земельного участка: 36:16:0102018:211	М 1:1000	